

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.737 du 4 février 2016

A. 207.985/XIII-6527

En cause : **la Commune de Rixensart**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 février 2013 par laquelle la commune de Rixensart demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2012 octroyant sur recours à Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une annexe sur un bien sis chaussée de Lasne, 17c3, cadastré section D, n° 28 à [...] Rixensart, à la condition de remplacer la terrasse reprise au plan par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 mètre disposé le long de la façade arrière;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 janvier 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ingrid EVERARTS, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 16 août 2011, Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT introduisent une première demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rixensart, chaussée de Lasne 17c3, cadastré section D, n° 28g et ayant pour objet la construction d'une annexe à une habitation.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, le bien est situé en zone d'habitat.

Le rapport descriptif du projet joint à la demande décrit comme suit les options d'aménagement et le parti architectural :

" Options d'aménagement.

Réalisation d'une annexe sur la totalité de la façade arrière et sur une profondeur de 4,5 m afin d'agrandir les espaces de vie devenu trop petits suite à une naissance prochaine.

Développement d'une volumétrie simple et compacte (toiture plate) afin de projeter un minimum d'ombre sur les propriétés voisines et de ne pas obstruer les fenêtres à l'étage.

Les murs pignons se placeront dans le prolongement des murs actuels et dans les mêmes matériaux. La façade arrière sera fortement vitrée vers le jardin et sera recouverte d'un bardage bois ton naturel.
Structure toiture en bois.

Parti architectural.

Respect de la volumétrie et des baies du bâtiment existant. Création d'un volume annexe à toiture plate à l'arrière du bâtiment. Respect des matériaux utilisés sur le site (bois et brique ton rouge brun (idem brique existante)).

2. Le 9 novembre 2011, le collège communal de Rixensart refuse le permis, essentiellement parce que "la réalisation du volume secondaire envisagé induirait une occupation trop importante de la parcelle et une réduction de la zone de jardin à une profondeur de +/- 3,77 mètres".

3. Le 21 février 2012, Monsieur et Madame BARMAN - BEAUMONT introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même bien, avec pour objet la construction d'une annexe à l'habitation dont les caractéristiques ont été modifiées. Il en est dressé récépissé le même jour.

Il est désormais précisé dans le formulaire de demande (annexe 20 - formulaire J) qu'une dérogation est sollicitée au règlement communal d'urbanisme pour le motif suivant : "construction sur plus des 2/3 de la largeur de la parcelle".

Il ressort du rapport descriptif du projet joint à la demande que le projet d'annexe a été modifié afin de réduire son impact, ce en réduisant la profondeur à 3,5 mètres et en enfonçant l'annexe par rapport au rez-de-chaussée de l'habitation. Les options d'aménagement et le parti architectural y sont décrits comme suit :

" Options d'aménagement.

Réalisation d'une annexe sur la totalité de la façade arrière et sur une profondeur de 3,5 m afin d'agrandir les espaces de vie devenu trop petits suite à une nouvelle naissance.

Développement d'une volumétrie simple et compacte (toiture plate) afin de projeter un minimum d'ombre sur les propriétés voisines et de ne pas obstruer les fenêtres à l'étage.

La légère déclivité du terrain nous permet d'obtenir une hauteur moins importante par rapport au voisin qui a le «long mur». D'autre part, ce voisin a actuellement une palissade en limite de propriété qui est déjà +/- à la même hauteur que le mur qui sera érigé.

Les murs pignons se placeront exclusivement sur la propriété Barman-Beaumont. La façade arrière sera fortement vitrée vers le jardin et sera recouverte d'un bardage bois ton naturel.
Structure toiture en bois.

Parti architectural.

Respect de la volumétrie et des baies du bâtiment existant. Création d'un volume annexe à toiture plate à l'arrière du bâtiment. Respect des matériaux utilisés sur le site (bois et brique ton rouge brun (idem brique existante).

Volonté de réduire l'impact de l'annexe en enfonçant l'annexe par rapport au rez-de-chaussée de l'habitation et en créant une toiture végétalisée pour l'annexe. Cela a pour but de maintenir une verdurisation de la propriété".

Un accord de principe "sous réserve" signé par les voisins de la parcelle concernée et une notice d'évaluation des incidences sont, entre autres, joints à la demande.

4. Le 14 mai 2012, il est accusé réception du dossier complet de demande de permis et il est fait état de l'organisation d'une publicité concernant cette demande.

Le même jour, copie du dossier est adressée au fonctionnaire délégué.

5. Une enquête publique est organisée du 4 au 18 juin 2012 pour les motifs suivants :

" Le projet tend à agrandir une habitation unifamiliale et présente les caractéristiques suivantes qui nécessitent une enquête publique :

Le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables en sous-aire 1/21 de Bourgeois, en ce qui concerne :

- 1° le volume secondaire projeté qui n'est implanté que partiellement contre un mur mitoyen;
- 2° la largeur de la façade du volume secondaire qui est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade du volume principal correspondante à laquelle il s'accôle".

Elle donne lieu à une réclamation qui émane des propriétaires du bien sis à gauche du projet litigieux (chaussée de Lasne n° 17C, lot n° 2; cadastré section D, n° 28F), Monsieur et Madame MARICHAL-MOENS.

6. Le 18 juillet 2012, le collège communal de Rixensart refuse le permis sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables en sous-aire 1/21 de Bourgeois, en ce qui concerne :

- 1) le volume secondaire projeté qui n'est implanté que partiellement contre un mur mitoyen;
- 2) la largeur de la façade du volume secondaire qui est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade du volume principal correspondante à laquelle il s'accôle;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 4 juin 2012 au 18 juin 2012;

Considérant que durant cette période, un courrier de réclamation a été adressé à l'Administration communale;

Considérant que le réclamant s'est en outre présenté à la séance verbale de clôture pour réitérer ses objections au projet;

Considérant que celles-ci reposent essentiellement sur les éléments suivants :

- l'agrandissement projeté qui s'élève sur une hauteur de 2,50 m est tout à fait inesthétique pour les voisins immédiats;
- les travaux entraînent une perte de luminosité pour les habitations attenantes et une perte d'ensoleillement pour les parcelles;
- le risque de dévalorisation immobilière;

- les plans ne prennent pas en compte la servitude en fond de parcelle;

Considérant que la servitude de passage est représentée sur le plan d'implantation mais que les autres arguments avancés sont pertinents et méritent d'être retenus;

Considérant que l'action d'aménagement envisagée vise à adjoindre un volume secondaire, à toiture plate, à l'arrière du volume principal de l'habitation en vue d'en améliorer l'habitabilité;

Vu le permis d'urbanisme référencé PU/2011/0247, refusé en séance du 09 novembre 2011 par le Collège communal à Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT, pour construire un volume secondaire pour le bien dont question;

Considérant que ledit projet prévoyait la construction d'un volume secondaire à toiture plate d'une profondeur de 4,50 mètres;

Considérant que, bien que la profondeur du volume secondaire ait été réduite de 93 centimètres, celui-ci dépasse toujours de manière significative les bâtiments implantés sur les parcelles contigües;

Considérant que cette situation reste préjudiciable notamment pour le voisin établi sur la parcelle mitoyenne gauche, lequel souffrira d'une vue directe sur un pignon-aveugle d'une profondeur de 3,57 mètres à laquelle s'ajoute le débordement existant du volume principal;

Considérant que le projet prévoit que la quasi-totalité de la zone de jardins restante soit aménagée en terrasse, ce qui induirait une minéralisation tout-à-fait excessive de la parcelle;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les zones de jardins existantes qui sont déjà très réduites;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'autoriser des travaux qui pourraient constituer un précédent susceptible d'être reproduit;

Considérant que, bien que le présent dossier ait été proposé pour avis à la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM), celle-ci n'a pu délibérer en raison de circonstances exceptionnelles;

Considérant que le projet ne constitue pas un bon aménagement et ne s'intègre pas de manière cohérente et adéquate dans le cadre bâti existant;

[...]".

Copie de cette décision est notifiée aux demandeurs du permis par courrier recommandé à la poste le 31 juillet 2012, réceptionné le 6 août 2012.

7. Le 16 août 2012, Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon, qui le réceptionne le 20 août 2012.

8. Le 24 septembre 2012, la commission d'avis sur les recours entend les demandeurs et émet un avis favorable, motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le volume secondaire sollicité est nécessaire pour améliorer les conditions de vie du ménage (trois enfants);

Compte tenu de ce que le groupe de construction auquel s'accolle le bâtiment des demandeurs est organisé en quinconce; que les reculs sont donc variables; que par ailleurs, les parties arrière des constructions sont isolées par des palissades afin de garantir l'intimité des espaces de jardin;

Compte tenu de ce que le volume projeté est conçu de manière très basse, ce qui permet d'en limiter l'impact pour le voisinage; qu'au vu de cet aménagement et de l'orientation, la Commission estime que ce projet ne sera pas de nature à compromettre l'ensoleillement des parcelles voisines;

Compte tenu de ce que le projet présente une volumétrie et des matériaux en accord avec les bâtiments existants dans le contexte urbanistique proche; que l'article 113 peut être appliqué".

9. Le 13 novembre 2012, les demandeurs adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon, qui la réceptionne le lendemain.

10. Le 13 décembre 2012, la partie adverse délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rixensart, chaussée de Lasne, 17 c3, cadastré section D, n° 28 G, ayant pour objet la transformation avec extension d'une habitation unifamiliale;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant qu'en date du 18 juillet 2012, le collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été réceptionnée par les demandeurs le 1^{er} août 2012;

Considérant que Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT ont introduit un recours auprès du gouvernement en date du 16 août 2012, réceptionné le 20 août 2012; que le recours a été introduit dans les formes et délais prévus; que le recours est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 24 septembre 2012;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par la Commission en date du 24 septembre 2012 (voir annexe);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; qu'il s'agit d'agrandir une habitation existante;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en centre à caractère villageois au schéma de structure communal;

Considérant que le bien est situé en sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont (1/21) au règlement communal d'urbanisme modifié et approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande vise la transformation avec extension d'une habitation unifamiliale; que le projet vise à ériger un volume secondaire à toiture plate, à l'arrière du volume principal afin d'améliorer l'habitabilité;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la largeur de la façade du volume secondaire nouveau qui excède 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle il s'accolle;

Considérant que l'article 113 du Code stipule que «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...);

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'a la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 4 au 18 juin 2012; que celle-ci a fait l'objet de réclamations portant notamment sur les points suivants :

- l'agrandissement présente une hauteur de 2,50 m, totalement inesthétique pour le voisinage immédiat;
- une perte de luminosité pour les habitations attenantes et une perte d'ensoleillement pour les parcelles;

- le risque de dévalorisation immobilière;
- les plans ne prennent pas en compte la servitude en fond de parcelle;

Considérant que la Commission stipule notamment dans son avis que «Compte tenu de ce que le volume secondaire sollicité est nécessaire pour améliorer les conditions de vie du ménage (trois enfants);

Compte tenu de ce que le groupe de constructions auquel s'accolle le bâtiment des demandeurs est organisé en quinconce; que les reculs sont donc variables; que par ailleurs, les parties arrières de constructions sont isolées par des palissades afin de garantir l'intimité des espaces de jardin;

Compte tenu de ce que le volume projeté est conçu de manière très basse, ce qui permet d'en limiter l'impact pour le voisinage; qu'au vu de cet aménagement et de l'orientation, la Commission estime que ce projet ne sera pas de nature à compromettre l'ensoleillement des parcelles voisines;

Compte tenu de ce que le projet présente une volumétrie et des matériaux en accord avec les bâtiments existants dans le contexte urbanistique proche; que l'article 113 peut être appliqué;

La Commission émet un avis favorable»; que cet avis est pertinent;

Considérant en outre, que la profondeur de l'extension a été volontairement limitée à 3,57 m, le niveau de son plancher abaissé de 35 cm par rapport au niveau du sol du rez-de-chaussée de l'habitation existante, la hauteur intérieure limitée à 2,40 m et la toiture réalisée en plate-forme; qu'ainsi les profils des murs érigés à limite de propriété de part et d'autre présentent un gabarit réduit fort proche des clôtures opaques déjà existantes à ces endroits (voir reportage photographique);

Considérant que la limitation de la largeur du nouveau volume au 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle il s'accolle, comme préconisé par les prescriptions du règlement communal d'urbanisme, rendrait l'extension peut pertinente vu la largeur déjà fort réduite du volume principal et celle de la parcelle;

Considérant que la toiture plate surmontant l'extension ne sera pas accessible mais aménagée en toiture verte;

Considérant enfin, que le demandeur mentionne dans son recours que la terrasse carrelée telle que reprise sur les plans ne sera pas réalisée; qu'il paraît en effet utile de remplacer celle-ci par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 m disposé tout le long de la façade arrière; qu'ainsi la parcelle ne sera pas totalement minéralisée et une petite zone de jardin sera conservée;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme moyennant le respect de la condition précitée;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT est OCTROYE moyennant le strict respect de la condition suivante :

- la terrasse reprise au plan sera remplacée par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 m disposé le long de la façade arrière.
[...]"

Cette décision est notifiée, entre autres, au collège communal de Rixensart et aux bénéficiaires du permis par courrier recommandé du 14 décembre 2012;

Considérant que la partie adverse observe ce qui suit quant à la recevabilité du recours :

" Si la requête a été postée le 15 février 2013, elle est recevable *ratione temporis*. Le dossier produit par la partie requérante ne comporte pas l'autorisation du conseil communal d'agir à l'encontre de l'acte attaqué. Sous ces réserves, le recours est recevable";

Considérant que la requête a effectivement été introduite par courrier recommandé à la poste le 15 février 2013 en sorte qu'elle n'est pas contestable; que, concernant la décision d'agir de la partie requérante, celle-ci joint à son recours la décision d'agir prise par le collège communal le 9 janvier 2013 et la décision du conseil communal autorisant le collège à agir, datant quant à elle du 30 janvier 2013; que bien qu'une autorisation doit en principe être antérieure à l'acte qu'elle permet d'accomplir, il est admis de manière constante que cette autorisation peut être donnée après la délibération du collège et jusqu'à la clôture des débats; que le recours est recevable;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles D.62 à D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, de la violation des principes de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle estime que ces principes et dispositions ont été violés en ce que l'acte attaqué se borne à émettre, notamment, le considérant suivant :

" Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; qu'il s'agit d'agrandir une habitation existante";

alors que la partie adverse a l'obligation de justifier, notamment au regard du contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la nécessité ou non de procéder à une étude d'incidences; qu'elle précise que ce considérant ne démontre nullement que la partie adverse a statué explicitement sur la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences; qu'elle en déduit que la partie adverse est restée en défaut de prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D. 66, § 2; qu'elle ajoute que, si d'après la jurisprudence du

Conseil d'Etat, le degré [ou] l'importance de la motivation peut varier en fonction des circonstances propres de la cause, il n'en reste pas moins que l'existence d'une motivation est, en toute hypothèse, légalement requise; qu'elle conclut que la partie adverse, sauf à se contenter d'une clause de style, n'explicite nullement en quoi la circonstance que le dossier comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et que le projet porte sur l'agrandissement d'une habitation existante serait, en soi, de nature à justifier la non-nécessité d'établir une étude d'incidences; que, dans les circonstances concrètes de l'espèce, la partie adverse ne justifie pas à suffisance de droit les motifs pour lesquels elle considère que l'étude d'incidences n'était pas requise; qu'elle ajoute qu'une telle objection pourrait sans doute également être émise à l'encontre de sa propre décision de refus du 18 juillet 2012, mais estime qu'à supposer une telle objection fondée, cela ne supprimerait pas son intérêt à invoquer le présent moyen (arrêt n° 175.040 du 27 septembre 2007);

Considérant que la partie requérante réplique, d'une part, que le motif visé constitue bel et bien une pure clause de style, étant donné qu'il est applicable, en soi, à toute demande d'agrandissement d'une habitation existante sans qu'il ne soit jamais tenu compte de la situation concrète du bien en question, qu'il est parfaitement isolé de l'avis de la commission d'avis sur les recours et qu'il constitue bien davantage une "affirmation conclusive" bien loin d'une démonstration motivée et étayée sur la non-nécessité de devoir réaliser une étude d'incidences; qu'elle se prévaut à cet égard d'un arrêt n° 206.820 du 26 juillet 2010, en cause D'ALO et LECLER; qu'elle soutient que, même à suivre la thèse de la partie adverse selon laquelle la motivation sur ce point serait présente au travers de ses différents considérants ainsi qu'au travers de l'avis de la commission d'avis sur les recours, lesquels ne renvoient, finalement, qu'aux observations faites lors de l'enquête publique (à savoir : hauteur et caractère inesthétique du projet, perte de luminosité et d'ensoleillement), il faudrait constater que ces éléments ne peuvent, en toute hypothèse, être considérés comme suffisants à justifier la dispense d'une étude d'incidences au regard de l'article D.66 du Code wallon de l'Environnement, dès lors qu'ils n'épuisent pas tous les critères y visés;

Considérant que la partie requérante se limite à dénoncer un défaut de motivation suffisante de l'acte attaqué quant à la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'en l'espèce, lorsqu'il ressort de la décision du collège communal que celui-ci a lui-même acquis la conviction qu'une telle étude n'était pas nécessaire, et que la partie requérante connaît donc les raisons pour lesquelles cette étude n'est pas nécessaire; qu'en tout état de cause, si la motivation de l'acte attaqué sur la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences en l'espèce est succincte,

elle est suffisante; qu'elle souligne le caractère limité du projet (agrandissement d'une habitation existante par la construction d'une annexe), et l'ensemble des considérations de l'acte attaqué permet de comprendre qu'il n'en va effectivement pas d'un projet d'une ampleur susceptible d'avoir un impact tel qu'une étude d'incidences aurait été nécessaire pour que l'autorité puisse statuer en pleine connaissance de cause des incidences potentielles dudit projet; que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que la partie requérante prend un deuxième moyen, de la violation du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Rixensart modifié et approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011, de la violation des articles 113, 114 et 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elle constate que l'acte attaqué considère que le projet ne comporte qu'une dérogation aux prescriptions urbanistiques du R.C.U., à savoir quant à la largeur de la façade du volume secondaire nouveau qui excède 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle il s'accolle, alors qu'il comporte en réalité 2 dérogations : celle précitée et le fait que le volume secondaire projeté n'est implanté que partiellement contre un mur mitoyen; qu'elle soutient que ce dernier point est dérogatoire dès lors qu'en matière de mitoyenneté pour les volumes secondaires, les prescriptions du R.C.U. applicables en sous-aire 1/21 d'habitat différencié de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont, page 48, "Mitoyenneté", § 2, précise que : "Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme l'indique la règle générale"; qu'elle observe que cette disposition fait donc expressément référence à la règle générale du R.C.U. qui mentionne, au § 1^{er} : "S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins"; qu'elle considère que cette dernière disposition implique qu'en présence d'un mur mitoyen au niveau de la limite latérale, en l'espèce à droite de la parcelle destinée à recevoir le projet litigieux, le volume secondaire doit y être accolé dans son entièreté, c'est-à-dire que la surface de son mur pignon (latéral) ne peut être supérieure à la surface du mur mitoyen en question; qu'elle en déduit que cette seconde dérogation a été octroyée de manière tacite et, partant en violation des dispositions visées au moyen; qu'à titre subsidiaire, elle expose que, dès lors qu'elle a organisé une enquête publique aux motifs de l'existence de 2 dérogations, lesquelles ont été expressément mentionnées dans sa décision de refus du 18 juillet 2012, la partie adverse était tenue de justifier les motifs pour lesquels elle estimait cette seconde dérogation inexistante en l'espèce;

que, dans une deuxième branche, elle soutient que l'acte attaqué est totalement muet sur la question de savoir si la dérogation respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'elle expose que les considérations émises quant à la dérogation portent, en substance, sur le caractère nécessaire du projet, sur son impact par rapport au voisin de gauche en ce qui concerne son intimité et en ce qui concerne sa perte d'ensoleillement et de luminosité, mais ne se prononcent pas explicitement sur la question de savoir si la dérogation respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

que, dans une troisième branche, elle critique la compatibilité de la dérogation octroyée avec la destination générale de la zone en les termes suivants :

- " [...], en ce qui concerne la question de savoir si la dérogation est compatible avec la destination générale de la zone, il apparaît :
- que si l'acte attaqué fait état de ce que le groupe de constructions auquel s'accolle le projet litigieux est organisé en quinconce, il n'en donne cependant aucun détail chiffré, se contentant de relever que les reculs sont... variables..., sans autres précisions... ;
 - considère que les parties arrière des constructions sont isolées par des palissades afin de garantir l'intimité des espaces de jardins, alors qu'il apparaît clairement, notamment des photographies déposées lors de l'enquête publique, que ces parties arrière ne sont que partiellement isolées, et, qui plus est, par des palissades d'une hauteur de l'ordre de 1,80 m;
 - que le volume projeté est conçu de manière très basse, alors qu'il se présente à tout le moins sur une profondeur de 3,57 m et sur une hauteur extérieure de 2,50 m à partir du niveau du terrain de la propriété;
 - considère que la perte d'ensoleillement n'est pas compromise alors que, même si le mur litigieux est destiné à être implanté au Sud-Ouest par rapport à la propriété voisine de gauche, il n'en reste pas moins que la perte d'ensoleillement sera bien réelle, la hauteur de l'annexe projetée s'élevant à 70 cm au-dessus de la palissade préexistante;
 - à aucun moment, la partie adverse n'a eu égard à la superficie particulièrement réduite du jardin de la parcelle située à gauche du projet;

Il résulte de ce qui précède qu'en acceptant le projet litigieux :

- relativement important (26,06 m² [annexe] + 10,95 m² [maximum de superficie du «trottoir»] : 37,01 m²) au regard de la superficie réduite de la zone de jardin (60,37 m²) des demandeurs de permis;
- impliquant, à partir de la parcelle voisine de gauche, la création d'un mur aveugle de 3,57 m de long sur 2,5 m de haut, ainsi qu'un impact non contestable tant au niveau esthétique, qu'au niveau de la perte de luminosité et d'ensoleillement;

La dérogation met manifestement en péril les caractéristiques essentielles de cette zone, qui est résidentielle, et porte non seulement sur la maison d'habitation mais également sur la zone de jardin;

Pour ce motif, à tout le moins, la dérogation aurait dû être refusée";

que, dans une quatrième branche, elle considère que l'acte attaqué ne justifie pas le caractère exceptionnel de la dérogation accordée; qu'elle soutient que la considération que "le volume secondaire sollicité est nécessaire pour améliorer les conditions de vie du ménage (trois enfants)" se limite, en réalité, à mettre en exergue la nécessité de procéder à la construction de l'annexe litigieuse, mais ne justifie pas

le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'elle expose que la circonstance que la famille se soit agrandie ne constitue pas en soi une circonstance exceptionnelle; qu'elle indique également que le motif selon lequel la largeur déjà fort réduite du volume principal rendrait l'extension peu pertinente si elle devait respecter le principe d'une largeur de 2/3 de la façade correspondante, et n'explique pas en quoi et pour quelles raisons concrètes un tel projet de taille plus réduite serait peu pertinent;

Considérant qu'en réplique, sur la première branche, la partie requérante rappelle les termes de sa requête; que, sur la deuxième branche, elle souligne l'enseignement de la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 114/2009 du 9 juillet 2009, dont il ressort que l'autorité doit motiver spécialement sa décision quant à la condition que l'ouvrage autorisé en dérogation respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'elle estime qu'en l'espèce, l'acte attaqué se limite, en réalité, à décrire le projet, en substance, au niveau de ses matériaux et de sa volumétrie et de ses éventuelles implications en terme d'ensoleillement et de luminosité pour le voisin de gauche sans, cependant, expliquer formellement en quoi ces considérations seraient de nature à démontrer que la dérogation accordée respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; que, s'agissant du considérant relatif à la profondeur et à l'enfoncement du volume, elle estime, d'une part, qu'il a pour objectif principal de mettre en exergue le gabarit revu à la baisse du projet (par rapport au projet initial) et son impact moindre quant à l'atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et, d'autre part, que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la hauteur du mur est fort proche des clôtures opaques déjà existantes; que, sur la troisième branche, la partie requérante ajoute, essentiellement, ce qui suit :

- " [...] la construction de l'extension projetée (7,30 m largeur x 4,5 m profondeur = 32,85 m²) fera passer ladite maison d'habitation à une surface totale au sol de +/- 109,50 m²; soit une augmentation de surface au sol de près de 43 % !!, en manière telle que :
- d'une part, la disproportion entre le bâtiment agrandi et les autres constructions sera énorme puisque le bâtiment agrandi sera près de 43 % plus grand que les autres;
 - d'autre part : la construction d'une telle annexe, non seulement, brisera le caractère en quinconce, pourtant caractéristique architecturale essentielle du bloc d'habitations, mais, en outre, réduira la surface non minéralisée de la parcelle de plus de 50%;
- [...]"

que, sur la quatrième branche, elle relève que, si le Conseil d'Etat a déjà admis la possibilité d'obtenir une dérogation trouvant son origine dans des considérations économiques et sociales, il n'en reste pas moins que celle-ci, à l'instar de toute dérogation, doit présenter un caractère exceptionnel et être justifiée au regard des circonstances de l'espèce; qu'elle estime que tel n'est pas le cas en l'espèce et

rappelle en substance les termes de sa requête; qu'elle souligne en particulier que l'acte attaqué n'explicite pas ce que sont actuellement les conditions de vie du ménage ni en quoi le projet serait de nature à les améliorer, au point d'accorder, à titre exceptionnel, la dérogation sollicitée;

Considérant qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation d'un règlement communal d'urbanisme, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, c'est-à-dire que la décision doit montrer la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

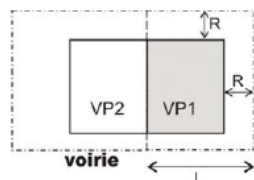
Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant enfin que, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la première branche, que la partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que le projet autorisé par l'acte attaqué implique en réalité deux dérogations à son R.C.U., celle omise par l'acte attaqué résultant du fait que le volume secondaire projeté n'est implanté que partiellement contre un mur mitoyen; qu'en effet, les dispositions du R.C.U. consacrées à la sous-aire

différenciée 1/21 de Bourgeois, de Rosières et Mahiermont (Genval), prévoient ce qui suit sous le titre "Mitoyenneté" (page 48 du R.C.U.) :

MITOYENNETÉ



R > 3m si L > 15m
R > 2m si L < 15m
R > 4m si H_{VP1} < ou > 1/2 niveau H_{VP2}

S'il existe un ou plusieurs murs mitoyens latéraux, le volume principal est implanté contre un mur mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme l'indique la règle générale.

La **marge de recul latéral et de fond** pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres pour autant que la largeur de parcelle à rue soit supérieure à 15 mètres. Cette marge est de minimum 2 mètres pour les parcelles d'une largeur à rue inférieure à 15 mètres. Elle est portée à 4 mètres si la hauteur sous gouttière du bâtiment à construire diffère de plus de un demi niveau du bâtiment voisin.

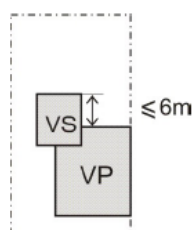
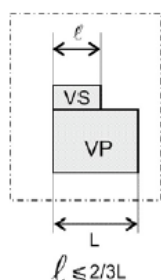
La Commune pourra déterminer le recul latéral si les constructions voisines présentent des reculs inférieurs à ceux prescrits ci-avant.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Les terrasses et balcons, ainsi que les parties accessibles des toitures plates, respectent une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales et de fond.

Lorsque le bâti est mitoyen, une marge de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales inférieure à 2 mètres est admise moyennant la pose d'un écran visuel.

que, sous le titre "Autres dispositions", les précisions suivantes sont encore apportées quant aux volumes secondaires (voir les 2^{ème} et 3^{ème} paragraphes; page 50 du R.C.U.) :



La **profondeur du volume principal d'un immeuble à appartements multiples** ou comportant une activité non complémentaire à l'habitation (du type bâtiment à usage commercial, de bureau, d'artisanat, de service, les établissements socio-culturels, les équipements touristiques...) ne peut excéder 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La **profondeur du volume secondaire** ne peut excéder 6 mètres au delà de la façade arrière du volume principal sauf dans le cas de volumes non complémentaires à l'habitation.

La **largeur des façades d'un volume secondaire** ne peut excéder 2/3 de la largeur des façades correspondantes du volume principal à laquelle il s'accolle. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur comprise entre 6 et 12 m.

Le **groupement** s'effectue suivant les modes de groupement rencontrés dans le quartier ou village de référence. Le groupement est mis en œuvre dans le but d'aménager un espace public convivial et encourager la performance énergétique des bâtiments.

La **largeur des parcelles** résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 6 m ni excéder 15 m.

Les clôtures de murets bas seront conservées là où elles constituent une caractéristique de la rue.

L'implantation en **seconde zone de construction** d'une habitation ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite.

La création de lot de fond est interdite.

que la lecture de ces dispositions claires permet de constater qu'un volume secondaire peut mais ne doit pas être implanté contre un mur mitoyen; que rien n'indique que l'accolement à un mur mitoyen constitue une condition d'existence d'un volume secondaire, ni que l'accolement à un mur mitoyen emporterait la détermination de la profondeur admissible d'un tel volume; qu'à supposer même qu'il ait été préférable que l'acte attaqué s'explique sur ce point, compte tenu de la décision de refus du 18 juillet 2012 et de l'enquête publique qui visaient expressément une deuxième dérogation, cette omission dans la motivation n'est, de toute manière, pas de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise puisqu'aucune dérogation ne devait effectivement être octroyée sur cet aspect; que, dès lors que la partie requérante est l'auteur du R.C.U., elle avait tout le loisir d'adopter une lecture raisonnable en sorte qu'elle n'a manifestement pas été privée d'une garantie telle que visée à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; que la première branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que la dérogation octroyée touche uniquement à la largeur de la façade du volume secondaire qui excède 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle il s'accolle (en l'occurrence pour avoir la même largeur que cette façade du volume principal); que le principe même d'un volume secondaire, la hauteur de celui-ci ou encore sa profondeur n'ont donc rien de dérogatoire;

Considérant que l'ensemble des considérations que relève la partie requérante elle-même démontre que l'auteur de l'acte attaqué a apprécié l'admissibilité de la dérogation litigieuse en tenant compte du contexte urbanistique, lequel n'est visiblement pas caractérisé par un paysage d'intérêt particulier, mais par un cadre bâti au sujet duquel la possible intégration ou non du projet litigieux a bel et bien été examinée; que, dans ces circonstances, cette motivation est suffisante au regard de la condition afférente aux lignes de force du paysage; que la deuxième branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que les griefs dont se prévaut la partie requérante pour tenter d'établir la mise en péril des caractéristiques générales de la zone sont relatifs à la hauteur du volume secondaire, aux matériaux qui le parent, à sa profondeur ou encore au caractère aveugle de l'un ou l'autre de ses murs; qu'ils ont donc trait au projet de volume secondaire litigieux mais ne sont pas directement liés à la dérogation octroyée; qu'en tout état de cause, la condition posée à l'octroi d'une dérogation n'apparaît pas méconnue en l'espèce, l'annexe projetée n'étant manifestement pas incompatible dans une zone d'habitat; que la troisième branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, que la condition du caractère exceptionnel de la dérogation accordée est motivée dans l'acte attaqué; que, d'une part, la partie adverse se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours dans lequel il a entre autres été considéré "que le volume secondaire sollicité est nécessaire pour améliorer les conditions de vie du ménage (trois enfants)"; que, d'autre part, elle ajoute ce qui suit :

" Considérant que la limitation de la largeur du nouveau volume au 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle il s'accolle, comme préconisé par les prescriptions du règlement communal d'urbanisme, rendrait l'extension peu pertinente vu la largeur déjà fort réduite du volume principal et celle de la parcelle";

que ces différentes considérations permettent de constater que l'autorité de recours a tenu compte de l'objectif poursuivi par le projet particulier en un lieu précis - aux configurations particulières qui sont les siennes - et s'est effectivement penchée sur la question de savoir si l'application de la règle à laquelle il est dérogé n'aurait pas tout de même pu être respectée; qu'il n'est pas déraisonnable de considérer que la naissance d'un troisième enfant puisse justifier qu'une famille juge avoir besoin de plus d'espace, sans qu'il n'y ait davantage de détails ou de développements à consacrer sur cette question; qu'en outre, face à cette considération sociale et économique, la partie adverse n'a pas omis de prendre en compte la faisabilité d'un projet respectant la règle du R.C.U., mais a conclu que dans les circonstances de la cause, cela serait peu pertinent; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans ce cadre, a fortiori compte tenu de l'objectif de minéralisation limitée de la parcelle également poursuivi; que la quatrième branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

que le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la partie requérante prend un troisième moyen de la violation du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle expose que l'acte attaqué autorise la construction d'une extension d'une surface (26,06 m² (3,57 x 7,30 m)) et d'un gabarit (mur aveugle de 8,92 m² (3,57 x 2,50 m)) démesurés au regard des circonstances concrètes de l'espèce dès lors qu'elle est destinée à être implantée à l'arrière d'une habitation entourée d'un groupe de constructions et sur une surface de jardin extrêmement réduite (60,37 m² (8,27 x 7,30 m)); qu'elle estime que la configuration des lieux est telle que, ce faisant, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle développe ce moyen comme suit :

" En effet :

- si, incontestablement, le groupe de constructions auquel s'accroche le projet est organisé en quinconce, force est de constater que la Commission d'Avis ne donne aucune indication précise en ce qui concerne l'implantation des constructions entre elles, si ce n'est en précisant que leurs reculs sont...variables... sans autre précision;

or, la lecture des plans démontre que les reculs entre les différentes habitations sont, au maximum, de l'ordre de 1,25 mètre (0,5 cm sur un plan à une échelle 1/250°);

force est donc de constater que le projet litigieux implique la création par rapport à la parcelle voisine située à gauche;

- * d'un recul complémentaire de 3,57 mètres, soit de près de 3 fois plus que le recul originellement autorisé (1,25 mètre);
- * d'un recul total de (1,25 mètre + 3,57 mètres) 4,82 mètres, soit de près de 4 fois plus que le recul originellement autorisé;
- * et ce, alors que la profondeur du jardin n'est que de 8,27 mètres;

il s'agit, à cet égard, d'une modification importante qui dénature totalement le bâti préexistant, comme l'avait, au demeurant, relevé la partie requérante dans sa décision de refus adoptée en date du 18 juillet 2012 (cfr «Considérant que, bien que la profondeur du volume secondaire ait été réduite de 93 centimètres, celui-ci dépasse toujours de manière significative les bâtiments implantés sur les parcelles contigües;

Considérant que cette situation reste préjudiciable notamment pour le voisin établi sur la parcelle mitoyenne gauche, lequel souffrira d'une vue directe sur un pignon aveugle d'une profondeur de 3,57 mètres, à laquelle s'ajoute le débordement existant du volume principal»;

- c'est de manière manifestement erronée que la Commission d'Avis considère que les parties arrières de construction sont isolées par des palissades afin de garantir l'intimité des espaces de jardin, alors que, sur base des photographies, notamment déposées par la partie réclamante durant l'enquête publique, il apparaît :

- * que les parties arrières ne sont que partiellement isolées;
- * par des palissades d'une hauteur de l'ordre d'1,80 m;

il en résulte que, contrairement à l'avis de la Commission, l'on ne peut estimer que la situation préexistante est caractérisée par l'existence de jardins isolés au point de pouvoir en garantir, entre eux, une intimité qui ne serait pas affectée par le projet litigieux;

- ensuite, la Commission d'Avis entend faire état de ce que le volume projeté est conçu de manière ... très basse..., toujours sans aucune indication précise de ses dimensions, ce qui permettrait d'en limiter l'impact pour le voisinage; ce qui est clairement démenti par des considérations qui précèdent;

la hauteur du projet litigieux implique, en effet, une différence de niveau, vers le haut, par rapport aux palissades existantes (d'une hauteur de 1,80 m) de l'ordre de 70 cm, ce qui est loin d'être négligeable, par rapport à la configuration des lieux : mur situé au Sud-Ouest : qui impliquera, nécessairement, une perte d'ensoleillement et de luminosité pour le voisin de gauche, comme cela résulte clairement des photographies déposées à l'appui de leur lettre de réclamation (pièce n° 36) déposée durant l'enquête publique;

- sans doute, l'acte attaqué, ajoute-t-il, complémentirement à l'Avis de la Commission :
« que la profondeur de l'extension a été volontairement limitée à 3,57 m, le niveau de son plancher abaissé de 35 cm par rapport au niveau du sol du rez-de-chaussée de l'habitation existante, la hauteur intérieure limitée à 2,40 m et la toiture réalisée en plate-forme; qu'ainsi les profils des murs érigés à limite de propriété de part et d'autre présentent un gabarit réduit fort proche des clôtures déjà existantes à ces endroits (voir reportage photographique)»;

il importe, à cet égard, relever que la partie adverse, en ce qui concerne la hauteur du projet, fait référence à la hauteur sous plafond, c'est-à-dire à la hauteur intérieure de l'annexe litigieuse;

la lecture des plans démontre, cependant, que la hauteur extérieure s'élèvera à 2,50 m par rapport au niveau du terrain de la propriété de voisin de gauche;

il est donc manifestement erroné de soutenir que le projet présent un gabarit fort proche des palissades préexistantes, celle-ci présentant une hauteur de l'ordre de 1,80 m,

- sur base de ce qui précède, il ne peut être raisonnablement soutenu que le projet litigieux présente une volumétrie en accord avec les bâtiments existants dans le contexte urbanistique proche; étant entendu que, pour le surplus, la circonstance que, le cas échéant, les matériaux utilisés sont en accord avec ses bâtiments, n'est pas de nature, pour les motifs qui précèdent, à rendre le projet compatible avec le voisinage;
- enfin, il apparaît que l'annexe litigieuse, d'une surface de 26,06 m² (3,57 m x 7,30 m) est destinée à s'implanter dans une zone de jardin d'une surface de 60,37 m² (8,27 m x 7,30 m); ce qui laisse subsister un solde de jardins d'une surface de 34,31 m²;

sous réserve de l'exposé du quatrième moyen, ci-dessous, il convient encore d'imputer la surface du « trottoir » soit au maximum 10,95 m² (1,50 m x 7,30 m); en manière telle que l'exécution complète de l'acte attaqué laisserait subsister une surface de jardin d'à peine 23,36 m², soit presque 3 x inférieure à la surface de jardin actuel (soit 60,37 m²); ce qui n'est manifestement pas conforme au bon aménagement des lieux";

Considérant qu'en réplique, la partie requérante reprend les termes de sa requête qu'elle complète et corrige comme suit :

" [...]

- b) En effet, si certes, «le volume projeté est conçu de manière très basse. Le groupe de constructions auquel s'implante le bâtiment des demandeurs est organisé en quinconce. Les parties arrière des constructions sont isolées par des palissades. L'orientation figure sur les plans», il n'en reste pas moins que :

- le bâtiment tel qu'implanté, d'une hauteur de 2,50 m, présente donc une hauteur de 70 cm supérieure à la hauteur des palissades existantes, qui ont une hauteur de 180 cm, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 40 %, ce qui ne permet pas de suivre la position de la partie adverse selon laquelle le volume projeté présente «un gabarit fort proche des clôtures opaques existantes à cet endroit».
- la superficie réelle de l'extension projetée n'est pas de 26,06 m² (ce calcul, ne reprend, en effet, que la largeur du mur supplémentaire [3,57 m] tel que

visible à partir de la parcelle du voisin de gauche), mais bien de l'ordre de 32,85 m² (soit 7,30 m largeur x 4,50 m profondeur); il apparaît donc que l'annexe litigieuse, d'une surface de 32,85 m² (7,30 m x 4,50 m) est destinée à s'implanter dans une zone de jardin d'une surface de 60,37 m² (8,27 m x 7,30 m); ce qui laisse subsister un solde de jardin d'une surface de 27,52 m²; sous réserve de l'exposé du quatrième moyen, ci-dessous, il convient encore d'imputer la surface du «trottoir» soit au maximum 10,95 m² (1,50 m x 7,30 m); en manière telle que l'exécution complète de l'acte attaqué laisserait subsister une surface de jardin d'à peine 16,57 m², soit presque 4 x inférieure à la surface de jardin actuel (soit 60,37 m²); ce qui n'est manifestement pas conforme au bon aménagement des lieux";

Considérant, à titre liminaire, que la superficie du volume secondaire litigieux, telle qu'elle ressort des plans (voir notamment la feuille n° 3), est bien de 3,57 m x 7,30 m, soit un total de 26,06 m²; que la partie requérante ne se prévaut d'aucune disposition dont il résulterait que le principe même d'un volume secondaire soit conditionné par la superficie totale de la parcelle ou encore que la surface bâtie d'une parcelle telle celle concernée en l'espèce ne puisse dépasser un certain pourcentage; que le R.C.U. prévoit que "l'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 40% lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m²"; que, cependant, la parcelle concernée présente une surface nettement inférieure, et aucune disposition analogue n'est prévue pour des parcelles plus petites; que, de même, si l'implantation en quinconce des bâtiments et le caractère systématique des reculs de parcelle en parcelle ressortent des plans du projet, rien n'indique que cette situation factuelle ne puisse en aucun cas être modifiée; qu'en conséquence, l'appréciation de l'admissibilité du projet de volume secondaire ressort de la conception du bon aménagement du territoire de l'autorité; qu'en d'autres termes, les griefs de la partie requérante touchent à une question d'opportunité, au sujet de laquelle seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée;

Considérant qu'en l'espèce, une telle erreur manifeste n'est pas démontrée dans le chef de la partie adverse en ce qu'elle a considéré que les différentes parcelles présentent déjà une certaine isolation qui a pour conséquence que le projet litigieux n'affectera finalement que peu les questions d'intimité, d'ensoleillement ou encore de luminosité par rapport à la situation existante; qu'en effet, les photos produites dans le dossier de demande de permis (voir en particulier la photo n° 6) ainsi que celles produites dans la réclamation des propriétaires de la parcelle voisine de gauche, montrent que des palissades et une végétation haute et dense séparent la parcelle litigieuse de celle de gauche (principalement visée par la partie requérante); que la différence de hauteur entre les palissades existantes (1,80 m) et le volume secondaire (2,50 m), soit 70 cm, n'est pas de nature à augmenter l'impact en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité en manière telle qu'il serait manifestement erroné d'avoir considéré dans l'acte attaqué que la

situation future sera finalement fort proche de la situation actuelle; que, de même, les jardins étant orienté sud-ouest, il n'apparaît pas déraisonnable d'avoir tenu compte de l'orientation pour juger limité le risque de perte d'ensoleillement et de luminosité, a fortiori compte tenu de l'isolation existante précitée; qu'enfin, relativement à la surface de jardin qui demeurera à l'issue de la réalisation du projet, l'auteur de l'acte attaqué a veillé à ce que "la parcelle ne sera pas totalement minéralisée et une petite zone de jardin sera conservée", en conditionnant le permis à la réalisation d'un trottoir en lieu et place de la terrasse figurant sur les plans; que, sur ce point également, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un quatrième moyen, de la violation de l'article 123 CWATUPE, de la violation du principe général de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient qu'en imposant que la terrasse reprise au plan soit remplacée par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 m disposé le long de la façade arrière, la partie adverse a imposé une condition dont le contenu est imprécis, laissant aux titulaires du permis un total pouvoir d'appréciation dans son exécution; qu'elle estime tout d'abord que la notion de "trottoir" rend difficile la compréhension de ce que la partie adverse a voulu imposer; qu'elle indique ainsi que, dans son acception courante, le trottoir est généralement considéré comme un "chemin surélevé réservé à la circulation des piétons sur les côtés de la rue" et que "le caractère public des espaces concernés, leur affectation à la circulation piétonne et leur lien étroit avec la voirie paraissent être les composantes fondamentales de la notion"; qu'elle fait ensuite valoir que cette condition ne porte nullement sur un aspect secondaire ou accessoire du projet, puisqu'elle porte, précisément, sur l'aménagement extérieur du jardin, aménagement considéré par l'autorité comme suffisamment important pour refuser l'installation de la terrasse carrelée projetée pour la remplacer par le "trottoir" litigieux; qu'elle considère enfin qu'un pouvoir d'appréciation incompatible avec la précision requise (qui ne doit permettre au bénéficiaire d'un permis de modifier à sa guise les plans de construction) est clairement laissé dans le chef des titulaires du permis compte tenu des éléments suivants :

- alors que la terrasse projetée était carrelée, ils ne sont tenus à aucune obligation particulière en ce qui concerne l'aménagement du "trottoir" et pourraient donc utiliser, à leur grand choix du carrelage, de la pierre bleue, des klinkers, du béton ou tout autre matériau, l'acte attaqué étant totalement muet à cet égard;
- ils se voient imposer la création d'un "trottoir" d'une largeur maximale de 1,50 m; ce qui signifie que si les titulaires du permis ne peuvent créer un "trottoir" d'une largeur supérieure à 1,50 m, ils sont par contre totalement libres de décider de la largeur de celui-ci, pour autant qu'elle soit inférieure à 1,50 m;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante maintient sa position; qu'elle souligne, d'une part, que l'aménagement du trottoir ne constitue certainement pas un aspect tout à fait secondaire du dossier, la partie adverse développant tout au long de son argumentation le fait que la minéralisation de la parcelle ne sera pas totale, justifiant par là même l'existence de l'annexe litigieuse; qu'elle ajoute que, d'autre part, la condition imposée aux titulaires du permis leur laisse une totale liberté dans son exécution (largeur finale virtuellement de 1 à 150 cm; choix du revêtement);

Considérant que, dans le dernier mémoire, elle ajoute que la liberté laissée aux bénéficiaires du permis de réaliser ou non la condition démontre à suffisance son caractère imprécis et non clair sur ce point;

Considérant qu'un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er} du CWATUPE, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées, elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en l'espèce, figure sur un des plans accompagnant la demande, une terrasse carrelée; que le collège communal de Rixensart a considéré, ainsi, dans sa décision de refus du 18 juillet 2012, "que le projet prévoit que la quasi-totalité de la zone de jardins restante soit aménagée en terrasse, ce qui induirait une minéralisation tout-à-fait excessive de la parcelle"; que, dans leur recours au gouvernement wallon, les demandeurs de permis ont précisé, à ce sujet, qu'il "n'a jamais été question de minéralisation de notre jardin en terrasse, (l'architecte [a] fait une erreur sur les plans effectivement)"; que, dans l'acte attaqué, il est décidé ce qui suit :

" [...]

Considérant enfin, que le demandeur mentionne dans son recours que la terrasse carrelée telle que reprise sur les plans ne sera pas réalisée; qu'il paraît en effet utile de remplacer celle-ci par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 m disposé tout le long de la façade arrière; qu'ainsi la parcelle ne sera pas totalement minéralisée et une petite zone de jardin sera conservée;

[...]

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BARMAN-BEAUMONT est octroyé moyennant le strict respect de la condition suivante :

- La terrasse reprise au plan sera remplacée par un trottoir d'une largeur maximale de 1,50 m disposé le long de la façade arrière";

Considérant que le "trottoir" constitue effectivement un élément accessoire et secondaire du projet d'annexe litigieux, les demandeurs ayant, par ailleurs, indiqué n'avoir aucune intention de réaliser la terrasse; que si le terme utilisé de "trottoir" n'est pas le plus approprié, peu de doute existe quant au contenu concret de la condition; que le fait que le trottoir remplace la "terrasse reprise au plan" et sera "disposé le long de la façade arrière", signifie qu'entre l'annexe proprement dite et le jardin, est autorisée une bordure minéralisée d'une largeur maximale de 1,50 m; que la liberté d'appréciation laissée aux bénéficiaires du permis quant au choix des matériaux et à la largeur finale du trottoir n'est pas critiquable dès lors que l'objectif poursuivi est atteint quel que soit le choix finalement opéré sur ces points, à savoir limiter la minéralisation de la parcelle à une mesure acceptable; que si une largeur plus réduite est retenue par les bénéficiaires, l'objectif d'une minéralisation limitée demeure a fortiori acquis; que, par ailleurs, quel que soit le matériau choisi, l'espace de jardin maintenu n'en sera pas modifié; que, pour le surplus, la partie requérante n'établit pas qu'une modification des plans aurait dû intervenir ou que des prescriptions particulières existeraient quant aux revêtements de sol acceptables en zone de jardin; qu'en tout état de cause, la décision attaquée ne porte pas préjudice à leur nécessaire respect; que le quatrième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre février deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M.	DELANNAY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Gr. DELANNAY.

M. HANOTIAU.